

# ОЦѢНКА ЗЕМЕЛЬ.

КРАТКОЕ ПРАКТИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО.

СОСТАВИЛЪ

**В. И. Богословскій,**

ПЕРЕМѢННЫЙ ЧЛЕНЪ МНІСКАГО ОТДѢЛЕНІЯ КРЕСТЬЯНСКАГО  
ПОЗЕМЕЛЬНАГО БАНКА.,

Второе дополненное издание.



С.-ПЕТЕРБУРГЪ.  
ИЗДАНИЕ А. Ф. ДЕВРІЕНА.  
1912.

## ОГЛАВЛЕНИЕ.

	Стран
Отъ составителя . . . . .	5
<b>Введение.</b> Доходъ фактической и возможный, какъ главное основаніе оцѣнки. Капитализація дохода. Зависимость высоты процента капитализаціи отъ обезпечености дохода . . . . .	7—10
<b>Способы извлеченія дохода.</b> Долгосрочная аренда. Съемъ земли на одинъ посѣвъ. Издольная аренда. Полученіе дохода отъ сѣнокосовъ. Объ арендахъ въ Россіи . . . . .	10—19
<b>Данныя объ урожаяхъ и цѣнахъ.</b> . . . . .	19—20
<b>Ограниченія въ правѣ владѣнія, пользованія и распоряженія землею.</b> Ограниченія, основанныя на правѣ участія въ пользованіи и выгодахъ чужого имущества. Право участія общаго. Право участія частнаго. Право участія въ чужомъ имуществѣ. Сервитуты. Арендные договоры. Права на выкупъ земли арендаторовъ въ западныхъ губерніяхъ. Ограниченія въ правѣ распоряженія имуществомъ. Лѣсоохранительныя ограниченія . . . . .	21—26
<b>Описаніе имѣнія.</b> Собираніе матеріаловъ для описанія имѣнія. Разсмотрѣніе плановъ и документовъ. Осмотръ земли и выясненіе обстоятельствъ, вліяющихъ на ея стоимость. Описаніе почвы. Почвенная классификація Сибирцева. Распознаваніе почвъ по покрывающей ихъ растительности. Характеристика отдѣльныхъ угодій. Выводъ доходности отдѣльныхъ угодій . . . . .	26—51
<b>Оцѣнка лѣса.</b> Оцѣнка по лѣсному и сельско-хозяйственному пользованію. Опредѣленіе запаса насажденій. Опредѣленіе объема отдѣльныхъ деревьевъ. Массовыя таблицы и ихъ употребленіе. Перечеть всѣхъ деревьевъ насажденія. Опредѣленіе запаса по модельнымъ деревьямъ. Опредѣленіе запаса по временнымъ массовымъ таблицамъ. Опредѣленіе запаса по пробнымъ площадямъ. Глазomѣрное опредѣленіе запаса. Опредѣленіе стоимости насажденія. Объ упрощенномъ планѣ хозяйства . . . . .	52—68
<b>Особенности оцѣнки земли при выдачѣ ссудъ.</b> . . . . .	68—70
<b>Вліяніе условій ликвидаціи имѣнія на установленіе его оцѣночной стоимости . . . . .</b>	70—73

<b>Примѣръ оцѣнки имѣнія. Оцѣнка сельско-хозяйственныхъ угодій.</b>	
Оцѣнка лѣсной дачи . . . . .	73—91
<b>Заключеніе.</b> . . . . .	91—93
<b>Приложеніе I.</b> Таблица для перевода квадратныхъ сажень въ доли десятины . . . . .	94
<b>Приложеніе II.</b> Таблица для перевода кубическихъ футовъ въ таксаціонныя сажени . . . . .	95
<b>Приложеніе III.</b> Таблица объема бревень . . . . .	96
<b>Приложеніе IV.</b> Таблица объема стволовъ (по „временнымъ массовымъ таблицамъ“) . . . . .	98
<b>Приложеніе V.</b> Образецъ формы для оцѣнки участка земли по угодіямъ	99
<b>Приложеніе VI.</b> Образецъ формы оля оцѣнки лѣса хлыстами . . . .	100

## ОТЪ СОСТАВИТЕЛЯ.

---

Въ нашей специальной литературѣ очень слабо разработанъ вопросъ о практической постановкѣ оцѣнки земель.

Если отдѣльныя практическія указанія можно встрѣтить въ различныхъ учебникахъ, курсахъ и правилахъ оцѣнокъ земельныхъ банковъ, то, насколько мнѣ извѣстно, не имѣется краткаго руководства, въ которомъ была бы сдѣлана сводка главнѣйшихъ основаній оцѣнки земель.

Зная по собственному опыту, какъ необходимы бываютъ практическія указанія въ началѣ оцѣночной практики, составитель, нисколько не претендуя на полное исчерпываніе предмета, рѣшилъ, выпуская въ свѣтъ настоящее краткое руководство, восполнить вышеупомянутый пробѣлъ, существующій въ нашей литературѣ.

Составитель долженъ, однако, указать здѣсь, что имъ, на ряду съ общими условіями оцѣнки земель, въ интересахъ полноты изложенія, отмѣчены и specialныя особенности, встрѣчающіяся только въ Западной Россіи. Къ такимъ особеннымъ условіямъ надо причислить, напр., сервитуты и другія ограниченія въ правѣ владѣнія и пользованія землей, совершенно неизвѣстныя въ другихъ мѣстахъ Россіи.

Въ виду важнаго значенія этихъ условій въ дѣлѣ оцѣнки земель въ западныхъ губерніяхъ, нельзя было отказаться отъ

краткаго описанія ихъ, а такъ какъ они все же являются въ видѣ исключенія, то составитель рѣшилъ напечатать ихъ мелкимъ шрифтомъ, чтобы не затруднять вниманія тѣхъ читателей, которыхъ вышеуказанныя условія не интересуютъ.

*В. Богословскій.*

## ВВЕДЕНИЕ.

---

Въ очень многихъ случаяхъ представляется необходимымъ знать стоимость того или другого имѣнія, а также приемы, при помощи которыхъ опредѣляется эта стоимость.

Продажа и покупка имѣній, приемъ ихъ въ залогъ, раздѣлъ, размежеваніе угодій, опредѣленіе правильной арендной платы и многіе другіе случаи требуютъ возможно точнаго опредѣленія доходности и стоимости земли.

Оцѣнка имѣнія должна основываться на подробномъ его изслѣдованіи и описаніи, въ связи съ изученіемъ экономическихъ условій окружающей мѣстности. Только зная эти условія, можно составить правильный взглядъ на стоимость даннаго имѣнія. Стоимость эта не всегда опредѣляется покупной цѣной, даже недавно уплаченной, въ виду того, что продажа и покупка нерѣдко могутъ являться дѣломъ случая. Часто продаютъ имѣнія вслѣдствіе стѣсненныхъ денежныхъ обстоятельствъ ниже дѣйствительной ихъ стоимости; весьма нерѣдко въ купчихъ крѣпостяхъ показываютъ меньшія продажныя цѣны, чѣмъ дѣйствительно уплаченныя для уменьшенія расходовъ по уплатѣ крѣпостныхъ пошлинъ, а иногда въ купчихъ, по соглашенію сторонъ, отмѣчаются повышенныя цѣны, въ видахъ послѣдующей перепродажи купленнаго имѣнія съ барышомъ; наконецъ, со времени покупки можетъ существенно измѣниться стоимость различныхъ капиталовъ имѣнія (напр., лѣсъ, постройки). Поэтому въ основаніе оцѣнки земель нельзя полагать однѣ лишь свѣдѣнія о продажныхъ цѣнахъ въ данной мѣстности, но ихъ все же необходимо имѣть въ виду, въ связи со всѣми прочими факторами, при выводѣ стоимости земли.

**Доходъ фактической и возможный какъ главное основаніе оцѣнки.** Главнымъ основаніемъ оцѣнки земли долженъ служить получаемый отъ нея доходъ. Последній можетъ быть весьма различнымъ въ зависимости отъ многихъ условій, напр., отъ характера почвы, количества эксплуатируемыхъ угодій, возможности сбыта продуктовъ и проч. Даже совершенно одинаковые по естественнымъ условіямъ участки часто могутъ приносить различный доходъ, смотря по разстоянію ихъ отъ желѣзной дороги, судоходной рѣки, рынковъ сбыта сельско-хозяйственныхъ продуктовъ; наконецъ, величина дохода зависитъ въ сильной степени отъ принятаго способа веденія хозяйства и часто отъ личныхъ качествъ хозяина.

Задачей оцѣнщика является выясненіе вопроса, насколько получаемый владѣльцемъ фактической доходъ является прочнымъ и независимымъ отъ случайныхъ причинъ и находится ли онъ въ соответствіи съ общепринятымъ въ данной мѣстности способомъ хозяйства и съ мѣстными экономическими условіями.

Если изслѣдуемое имѣніе почему-либо эксплуатируется не въ полной мѣрѣ и фактически получаемый доходъ не служитъ выраженіемъ дѣйствительной его стоимости, то необходимо опредѣлить возможный доходъ.

Въ этомъ случаѣ пріобрѣтаетъ крайне важное значеніе умѣніе оцѣнщика правильно разрѣшить вопросъ о возможности расширенія эксплоатиціи даннаго имѣнія какъ съ естественно-исторической, такъ и съ экономической точекъ зрѣнія. Разсмотрѣніе фактовъ окружающей дѣйствительности должно показать оцѣнщику, въ какой мѣрѣ возможно, напримѣръ, обращеніе подлѣсной земли въ культурныя угодія; возможно ли путемъ осушенія, проведенія дорогъ и другихъ меліорацій улучшить культурное состояніе даннаго имѣнія и проч.

**Капитализація дохода.** По выводѣ дохода съ имѣнія и исключенія всѣхъ необходимыхъ при его эксплоатаціи расходовъ, получается чистый доходъ. Если доходъ этотъ является постояннымъ, то его можно разсматривать какъ процентъ на капиталъ, вложенный въ землю; для опредѣленія же капитальной стоимости земли необходимо знать, какой вообще доходъ приноситъ въ настоящее время капиталъ, номѣщенный въ

процентныя бумаги или въ видѣ вкладовъ на долгій срокъ въ солидные банки.

Капиталь можетъ быть помѣщенъ въ процентныя бумаги съ вполне обеспеченнымъ доходомъ, каковы, напримѣръ, государственныя бумаги, и въ такія цѣнности, которыя хотя приносятъ и большій по сравненію съ ними доходъ, но онъ является уже не столь прочнымъ.

Процентъ на капиталъ, смотря по обилію на рынкѣ капиталовъ, бываетъ не одинаковъ какъ въ разныхъ странахъ, такъ и въ одной странѣ въ разное время. Въ настоящее время въ Россіи обычный процентъ за помѣщенный въ землѣ капиталъ приблизительно можно принять равнымъ пяти.

При меньшей обеспеченности выведеннаго дохода, послѣдній долженъ быть капитализированъ изъ высшаго процента—изъ  $5\frac{1}{2}$  или 6 процентовъ.

Если принять для примѣра, что чистый доходъ отъ десятины земли равенъ десяти рублямъ, то стоимость ея, по капитализаціи изъ 5%, опредѣлится въ 200 рублей, по слѣдующему расчету:

$$5 : 100 = 10 : x ; x = \frac{10 \times 100}{5} = 200.$$

Легко видѣть, что чѣмъ больше процентъ капитализаціи, тѣмъ меньше будетъ стоимость земли и наоборотъ.

Здѣсь не лишне будетъ указать, что получаемый отъ земли доходъ очень часто бываетъ менѣе принятыхъ нормальныхъ пяти процентовъ. Съ перваго взгляда казалось бы справедливымъ, что при меньшемъ получаемомъ доходѣ и капитализировать его необходимо изъ соответственно меньшаго процента для опредѣленія оцѣночной стоимости земли. Между тѣмъ на самомъ дѣлѣ этого нельзя рекомендовать на томъ основаніи, что доходность земли находится въ зависимости отъ способа веденія хозяйства на ней; отъ количества находящейся въ культурѣ земли, и поэтому капитализація изъ меньшаго процента дала бы преувеличенную оцѣнку и въ извѣстныхъ случаяхъ могла бы быть разсматриваема какъ премія за неиспользованіе всего возможнаго дохода отъ земли.

**Зависимость высоты процента капитализаціи отъ обез-**



**печенности дохода.** Чѣмъ надежнѣе принимаемый къ учету способъ извлеченія дохода отъ земли, тѣмъ процентъ капитализаціи можетъ быть меньше, но во всякомъ случаѣ не менѣе нормальныхъ пяти процентовъ.

Самымъ надежнымъ способомъ извлеченія дохода является сдача земли въ долгосрочную аренду, менѣе надежна сдача на одинъ посѣвъ и наиболѣе рискованнымъ надо признать получение дохода путемъ веденія хозяйства за счетъ владѣльца, съ учетомъ доходности по производительности почвы. Въ этомъ случаѣ земля можетъ быть приравнена къ капиталу, помещенному въ цѣнности съ не вполне обеспеченнымъ доходомъ.

Изъ изложеннаго видно, что высота процента капитализаціи должна находиться въ соответствіи со способомъ полученія чистаго дохода отъ земли и его обеспеченностью.

Когда стоимость земли выведена путемъ капитализаціи чистаго дохода и результатъ оцѣнки сопоставленъ съ существующими въ данной мѣстности продажными цѣнами, нельзя упускать изъ вида соображеній, вполне естественно являющихся у каждаго покупателя земли, — за какую сумму и какимъ способомъ можетъ быть ликвидируемо данное имѣніе.

Здѣсь пріобрѣтаютъ важное значеніе добытыя при осмотрѣ имѣнія свѣдѣнія о составѣ и расположеніи угодій, свойствахъ почвы, и вся совокупность имѣющихся у оцѣнщика данныхъ, характеризующихъ спросъ на земли въ данной мѣстности.

### Способы извлеченія дохода.

Въ каждой мѣстности, сообразно сложившимся экономическимъ условіямъ, устанавливается та или другая форма извлеченія дохода отъ земли; есть также мѣстности, гдѣ можно наблюдать и одновременное существованіе различныхъ формъ, при чемъ одна изъ нихъ все же является преобладающей.

Владѣлецъ имѣнія можетъ вести хозяйство или за собственный счетъ, то есть производить всѣ хозяйственныя операціи при помощи своего живого и мертваго инвентаря съ затратой

необходимаго капитала или же сдавать землю въ аренду, при чемъ формы этой аренды могутъ быть различны.

Арендою называется договоръ, по которому земля сдается владѣльцемъ другому—арендатору во временное пользованіе за опредѣленную плату.

По общему правилу аренда заключается всегда на опредѣленный срокъ, но въ видѣ исключенія въ Россіи существуетъ еще аренда безсрочная, основанная на чиншевомъ правѣ.

Чиншевая аренда распространена въ сѣверо-западномъ и юго-западномъ краяхъ и состоитъ въ правѣ наследственнаго пользованія землею за извѣстную постоянную ежегодную плату въ пользу владѣльца.

Во всѣхъ же остальныхъ случаяхъ наше законодательство требуетъ указаній въ арендномъ договорѣ срока его \*). Неопределеніе срока найма и цѣны дѣлаетъ договоръ недѣйствительнымъ.

Плата за пользованіе землею можетъ быть денежная и натуральная, а также состоятъ изъ сочетанія этихъ двухъ формъ. Въ свою очередь натуральная плата можетъ быть издольная и отработочная.

**Долгосрочная аренда.** Прежде всего для оцѣнки данной земли, если она сдавалась въ долгосрочную аренду, необходимо знать условія этой аренды и дѣйствительно получавшійся владѣльцемъ отъ нея доходъ. Если же оцѣниваемая земля не сдавалась въ аренду, то слѣдуетъ собрать свѣдѣнія объ арендныхъ цѣнахъ на однородныя земли, расположенныя въ данномъ районѣ и находящіяся въ одинаковыхъ экономическихъ условіяхъ съ оцѣниваемой.

Въ собираемыхъ свѣдѣніяхъ объ арендахъ надлежитъ имѣть въ виду слѣдующія данныя:

---

\*) Св. Зак. т. X, ч. I, изд. 1900 г. ст. 1692. Недвижимыя частныя имущества запрещается отдавать въ наемъ или въ содержаніе срокомъ выше двѣнадцати лѣтъ. Тамъ же, ст. 1693. Въ видѣ изъятія изъ ограниченія въ срокъ, въ предшедшей статьѣ постановленнаго, на наемъ и арендованіе разнаго рода частныхъ имѣній, допускается отдача благопріобрѣтенныхъ пустопорожнихъ земель въ аренду, или содержаніе и на продолжительнѣйшіе сроки, полагая до тридцати лѣтъ, когда предполагается на нихъ устроить фабрики и заводы.

- 1) изъ какого имѣнія сдаются земли и кому,
- 2) количество арендуемой земли,
- 3) составъ и качество угодій,
- 4) съ какого года и на какой срокъ заключена аренда, какова арендная плата, кто уплачиваетъ повинности, страхуетъ постройки и проч. условія аренды,
- 5) разстояніе арендуемой земли отъ оцѣниваемаго участка и
- 6) не ослабляется ли доходность земли способомъ веденія на ней хозяйства (напр., не истощается ли земля благодаря отсутствію удобренія).

Конечно, чѣмъ продолжительнѣе срокъ аренды, чѣмъ болѣе времени протекло съ начала аренды и потому условія ея въ это время выполнялись, тѣмъ такая аренда можетъ считаться болѣе испытанной и прочной.

Собравъ свѣдѣнія объ арендныхъ цѣнахъ на соответственныя земли, выводятъ среднюю подесятинную арендную плату \*) въ данномъ районѣ, каковая и можетъ служить основаніемъ при оцѣнкѣ земли.

Въ губерніяхъ сѣверо-западнаго края еще недавно былъ распространенъ особый видъ аренды—сдача подлѣсныхъ участковъ на разработку на долгіе годы, большею частію на двѣнадцать лѣтъ. Арендаторъ обязывался въ теченіе первыхъ трехъ лѣтъ выстроиться, при чемъ за это время онъ пользовался землей бесплатно. Съ четвертаго года назначалась незначительная аренда, которая повышалась черезъ каждые два-три года, и въ концѣ контрактнаго срока она достигала обыкновенно размѣра платъ за культурныя земли. Сумма всѣхъ платъ, дѣленная на срокъ аренды, даетъ среднюю ежегодную аренду, которую можно принять въ основаніе для оцѣнки подлѣсныхъ земель. Въ настоящее время эта форма аренды встрѣчается уже рѣдко, въ наиболѣе глухихъ мѣстахъ, причемъ срокъ ея бываетъ не болѣе шести лѣтъ.

**Съемъ земли на одинъ посѣвъ.** Краткосрочная аренда главнымъ образомъ выражается въ съемѣ земли на одинъ посѣвъ.

При опредѣленіи доходности пахотной земли по съемнымъ цѣнамъ, необходимо вывести доходность одной круговой десятины при существующемъ сѣвооборотѣ. Зная, на примѣръ, что

\*) Средняя арендная плата выводится дѣленіемъ суммы арендныхъ платъ на все количество земли.

въ данномъ имѣніи сѣмная цѣна десятины озимаго поля— 12 руб., ярового — 8 рублей и доходность парового поля (при трехпольи) 1 руб., опредѣляемъ доходность трехъ десятинъ въ 21 руб., а одной круговой въ 7 руб.

Въ основаніе оцѣнки могутъ быть приняты также и среднія, твердо установившіяся сѣмныя цѣны въ данной мѣстности.

**Издольная аренда.** При издольной арендѣ владѣлецъ получаетъ ту или другую часть урожая, при чемъ размѣръ этой части зависитъ отъ многихъ установившихся въ данной мѣстности условій.

Чѣмъ болѣе нуждается въ землѣ сѣмщикъ, тѣмъ за меньшую долю урожая соглашается онъ работать; чѣмъ урожайнѣе земля, тѣмъ меньшей долей онъ можетъ довольствоваться, такъ какъ величина этой доли покрываетъ расходы его на обработку, сѣмена и проч.

Пахотныя земли съ хорошимъ урожаемъ обыкновенно сдаются изъ половины урожая, причемъ сѣмщикъ часто еще доплачиваетъ владѣльцу дѣньгами или отработками известную сумму. Худшія земли сдаются изъ одной трети урожая безъ доплаты.

Дѣлежъ урожая производится преимущественно снопами, причемъ доля владѣльца обыкновенно должна быть свезена сѣмщикомъ въ усадьбу.

При дѣлежѣ зерномъ очень часто изъ доли владѣльца отчисляются посявныя сѣмена.

Ниже приводятся нѣсколько примѣровъ расчета дохода отъ пахотной земли при издольной сдачѣ.

*Примѣръ I.* При трехпольномъ сѣвооборотѣ владѣлецъ получаетъ половину урожая; дѣлежъ снопами безъ отчисленія сѣмянъ.

Считая, что озимая рожь даетъ 50 пуд., овесъ—40 пуд. и что паровое поле не эксплуатируется для выпаса или, во всякомъ случаѣ, доходъ отъ послѣдняго, въ виду его незначительности, не принимается къ учету,—получимъ, при цѣнѣ пуда зерна въ 50 коп., слѣдующій доходъ отъ земли. Владѣлецъ получаетъ 25 пудовъ ржи и 20 пудовъ овса, всего 45

пудовъ, что составитъ на круговую десятину 15 пудовъ, стоящихъ при цѣнѣ зерна 50 коп. за пудъ,—7 руб. 50 коп.

Доходъ этотъ можетъ быть выраженъ формулой:

$$\frac{(50 + 40) \times 50}{2 \times 3} = 7,50$$

Въ этомъ примѣрѣ не принимается къ учету доходъ владѣльца отъ получаемой имъ соломы.

*Примѣръ II.* Сдача изъ половины урожая съ отчисленіемъ сѣмянъ; дѣлежъ зерномъ. Урожайность ржи 50 пудовъ, овса 40 пудовъ; высѣвъ ржи 10 пудовъ, овса 12 пудовъ; цѣна пуда ржи 60 коп., овса 50 коп.

Доходъ владѣльца отъ круговой десятины, при трехпольи, опредѣляется по формулѣ:

$$\frac{(50 - 10) \times 60 + (40 - 12) \times 50}{2 \times 3} = 6,33$$

Условія издольной сдачи могутъ быть очень разнообразны въ зависимости отъ мѣстныхъ условій: сѣмена могутъ не отчисляться, солома можетъ поступать сѣмщику для скармливанія его скотомъ; если же скотъ принадлежитъ владѣльцу, то сѣмщикъ получаетъ за свой трудъ лишь часть урожая въ сѣменахъ.

*Примѣръ III.* На песчаныхъ почвахъ, гдѣ трехполье невозможно, практикуется оставленіе почвы послѣ снятія одного или двухъ урожаевъ, въ перелогъ на два, три, четыре и болѣе лѣтъ.

Считая, напримѣръ, что послѣ снятія двухъ урожаевъ, земля отдыхаетъ три года, т. е. два урожая получаютъ въ пять лѣтъ, доходъ владѣльца, при урожаѣ ржи въ 30 пудовъ и гречихи въ 25 пудовъ, сдачѣ изъ одной трети снопами и цѣнѣ пуда зерна въ 50 коп., опредѣлится изъ слѣдующаго расчета:

$$\frac{(30 + 25) \times 50}{3 \times 5} = 1 \text{ руб. } 83 \text{ коп. отъ одной круговой десятины.}$$

Часто практикуется на такихъ почвахъ, при отдаленности пахотныхъ полей отъ усадьбы, посѣвъ одной только ржи, одинъ разъ въ 3—5 и болѣе лѣтъ. Владѣлецъ получаетъ до-

ходъ въ такихъ случаяхъ обычно въ размѣрѣ одной трети урожая снопами, причемъ доля, причитающаяся владѣльцу, очень часто покушается самимъ съемщикомъ.

Для опредѣленія доходности земли при издольной сдачѣ и обычномъ въ данной мѣстности сѣвооборотѣ, можно учитывать для упрощенія расчетовъ урожай лишь главныхъ, господствующихъ хлѣбовъ.

Главнымъ озимымъ хлѣбомъ является рожь, а на югѣ и пшеница; изъ яровыхъ сѣютъ овесъ, ячмень, пшеницу, гречиху, картофель, просо и другія растенія. На сильно песчаныхъ почвахъ овса не сѣютъ, а замѣняютъ его гречихой.

Въ тѣхъ мѣстностяхъ, гдѣ владѣльцы земли для веденія своего хозяйства нуждаются въ рабочихъ и гдѣ земельное обезпеченіе крестьянъ недостаточно, распространена отработочная форма аренды въ чистомъ или смѣшанномъ видѣ.

При исчисленіи получаемого дохода отъ земли приходится переводить на деньги по мѣстнымъ цѣнамъ количество получаемыхъ владѣльцемъ рабочихъ дней за отдаваемую въ аренду землю.

При веденіи хозяйства самимъ владѣльцемъ и исчисленіи получаемого имъ дохода, должны быть приняты въ основаніе обезпеченные урожаи воздѣлываемыхъ хлѣбовъ, среднія цѣны на сельско-хозяйственные продукты, а также всѣ расходы, сопряженные съ веденіемъ хозяйства.

Валовой доходъ владѣльца, при хозяйствѣ за собственный счетъ, обыкновенно бываетъ больше дохода отъ всѣхъ видовъ аренды, такъ какъ въ него включается и предпринимательская прибыль, достающаяся съемщику земли при сдачѣ ея въ аренду.

Здѣсь уместно сказать, что указанное правило наблюдается лишь при нормально сложившихся экономическихъ условіяхъ. Во многихъ случаяхъ, благодаря нуждѣ крестьянъ въ землѣ, съемныя цѣны достигаютъ такихъ большихъ размѣровъ, что совершенно не соответствуютъ доходности земли, возможной въ условіяхъ принятыхъ въ данной мѣстности способовъ веденія хозяйства. Можно наблюдать, что крестьяне, въ силу необходимости такъ или иначе получить въ пользованіе землю.

конкурируя между собою, берутъ ее въ аренду, не сообразуясь съ экономическими результатами послѣдней.

**Полученіе дохода отъ сѣнокосовъ.** Доходъ отъ сѣнокосовъ, также какъ отъ пахотныхъ земель, можетъ извлекаться владѣльцемъ путемъ сдачи ихъ въ денежную или издольную аренду или веденіемъ хозяйства за собственный счетъ.

Доходъ этотъ находится въ зависимости отъ урожая и качества сѣна, отъ спроса мѣстнаго населенія на сѣно и отъ возможности и выгодности сбыта его въ населенные и торговые пункты.

Денежная сдача сѣнокосовъ можетъ быть двоякая: отдѣльными участками и за накошенное средствами сѣмщика сѣно; въ послѣднемъ случаѣ сѣмщику предоставляется право косить сѣно въ извѣстномъ мѣстѣ имѣнія, затѣмъ передъ вывозкой сѣна производится въ присутствіи сѣмщика обсчетъ накошенныхъ воевъ и опредѣляется слѣдующая съ него сумма, послѣ уплаты которой онъ имѣетъ право забрать накошенное сѣно. Это такъ называемая „повозная сдача“ сѣнокосовъ; она очень распространена въ сѣверо-западномъ краѣ въ наиболѣе глухихъ его мѣстахъ. Въ рѣдкихъ случаяхъ производится попутный расчетъ съ сѣмщикомъ.

Во многихъ мѣстахъ очень распространена издольная сдача сѣнокосовъ. Сѣмщикъ за свой трудъ по кошенію сѣна получаетъ извѣстную долю урожая, остальную же часть онъ обыкновенно обязанъ свезти въ экономію имѣнія.

Отъ лучшихъ сѣнокосовъ владѣлецъ обыкновенно получаетъ большую долю урожая (напримѣръ, три четверти, четыре пятыхъ); средніе сѣнокосы сдаются изъ половины и худшіе изъ одной трети въ пользу владѣльца.

При нуждѣ мѣстнаго населенія въ сѣнокосахъ владѣльцы часто устанавливають для своихъ сѣмщиковъ еще доплаты деньгами и отработками.

Издольная сдача сѣнокосовъ встрѣчается обыкновенно въ болѣе населенныхъ мѣстностяхъ, гдѣ владѣльцы нуждаются въ сѣнѣ для своего скота, между тѣмъ косить сѣно собственными рабочими представляется невыгоднымъ.

При выводѣ средней доходности сѣнокосовъ необходимо имѣть въ виду постоянность получения дохода. Такъ, наприм., на низкихъ заливныхъ сѣнокосахъ нерѣдко, вслѣдствіе продолжительности затопленія, сѣно остается нескошеннымъ и пропадаетъ или же настолько измѣняется (чернѣетъ, покрывается плѣсенью), что теряетъ въ цѣнѣ и часто годится только на подстилку; въ такихъ мѣстахъ можно установить извѣстную періодичность къ полученію урожая.

**Объ арендахъ въ Россіи.** Преобладающей формой аренды въ Россіи является денежная, погодная.

Наемъ земли на одинъ посѣвъ имѣетъ наибольшее распространеніе (по числу случаевъ найма) во всей средней земледѣльской полосѣ, наименьшее въ губерніяхъ прибалтійскихъ, сѣверо-западныхъ, юго-западныхъ и юго-восточныхъ.

Если обратиться къ распредѣленію аренды по площади, то можно замѣтить преобладаніе аренды „на года“.

По даннымъ Департамента Окладныхъ Сборовъ, собраннымъ волостными правленіями въ 1901 году для „Комиссіи объ оскудѣніи центра“, изъ общей площади арендуемой земли 51% падаетъ на пашню, 28% на сѣнокосъ и 21% на смѣшанныя, неопредѣленные угодія.

Аренда пашни особенно преобладаетъ въ средней земледѣльской и юго-западной Россіи (свыше 75% площади всей арендуемой земли).

Въ прибалтійскихъ, сѣверныхъ и промышленныхъ губерніяхъ преобладаетъ аренда сѣнокосовъ, въ остальныхъ же губерніяхъ наблюдается преобладаніе аренды пашни надъ сѣнокосами, хотя и не въ такой степени, какъ въ центральной земледѣльской Россіи.

Въ центральномъ земледѣльскомъ районѣ, благодаря естественному плодородію почвы, крестьяне не имѣютъ необходимости держать много скота для удобренія полей. Поэтому здѣсь наиболѣе распространена аренда пахоти.

Въ сѣверной и западной части Россіи земли въ значительно большей степеніи нуждаются въ удобреніи, для чего приходится держать много скота для производства навоза. Во многихъ мѣстахъ сѣверо-западнаго края, благодаря широкому распростра-



ненію пастбищныхъ сервитутовъ, крестьяне сильно развили свое скотоводство, которое является здѣсь главнымъ источникомъ ихъ дохода. Для зимняго прокормленія скота крестьяне должны запастись сѣномъ; поэтому здѣсь весьма распространена аренда сѣнокосовъ.

Наивысшія арендныя платы распространены во всемъ земледѣльческомъ районѣ; низшія платы наблюдаются на сѣверо-востокѣ и востокѣ; среднее же мѣсто по высотѣ платъ занимаютъ сѣверо-западные и прибалтійскія губерніи.

Обращаясь къ распредѣленію арендуемой земли между отдѣльными группами сельскаго населенія, можно замѣтить, что снимаютъ чаще тѣ, кто больше имѣетъ надѣльной земли. Земля достается экономически сильнымъ хозяйствамъ, безземельные же захватываютъ лишь ничтожную часть арендуемой земли.

Слѣдствіемъ спроса на землю, во многихъ мѣстностяхъ Россіи является несоотвѣтствіе арендныхъ цѣнъ по сравненію съ доходностью земли. Распространенность крестьянскихъ арендъ, несмотря на ихъ малопродуктивность, объясняется часто отсутствіемъ у крестьянъ возможности примѣнить свой трудъ въ другой какой-либо сферѣ, кромѣ земледѣлія, а также тѣмъ, что крестьяне дешево цѣнятъ свой трудъ. Аренда крестьянами земли объясняется не одной только нуждой ихъ въ увеличеніи средствъ своего продовольствія; въ очень многихъ случаяхъ она служитъ также средствомъ для усиленія необходимаго въ хозяйствѣ денежнаго прихода.

Кромѣ помѣщичьихъ земель крестьяне арендуютъ и свои надѣльныя земли. Земли эти сдаются погодно и на болѣе долгій срокъ. Обыкновенно сдаются въ аренду тѣ надѣльныя земли, хозяева которыхъ не могутъ ея обработать по недостатку рабочихъ рукъ, лошадей или вслѣдствіе ухода на заработки.

Вслѣдствіе обычной нужды сдатчика, необходимости искать желающихъ снять его надѣльную землю, арендная плата за послѣднюю всегда ниже по сравненію съ помѣщичьими землями.

Очень часто надѣльныя земли сдаются за уплату однихъ лишь повинностей.

Въ силу этихъ причинъ арендныя цѣны за надѣльную землю въ большинствѣ случаевъ не соотвѣтствуютъ дѣйствительной ея доходности и производительности и только въ видѣ исключенія могутъ служить оцѣночнымъ матеріаломъ.

### Данныя объ урожаяхъ и цѣнахъ.

При опредѣленіи доходности земли необходимо имѣть свѣдѣнія о получаемыхъ урожаяхъ, о стоимости поступающаго владѣльцу зерна, сѣна и прочихъ продуктовъ, о стоимости рабочихъ рукъ и стоимости производства всѣхъ хозяйственныхъ операций, если хозяйство ведется самимъ владѣльцемъ.

Свѣдѣнія объ урожайности могутъ быть получены разнымъ путемъ:

- 1) Собраны оцѣнщикомъ на мѣстѣ путемъ опроса мѣстныхъ жителей; въ отдѣльныхъ случаяхъ можетъ быть произведенъ обмѣръ и обвѣсъ продуктовъ, собранныхъ съ извѣстной площади.
- 2) Извлечены изъ экономическихъ книгъ отдѣльныхъ имѣній и
- 3) Заимствованы изъ статистическихъ изслѣдованій.

Въ земскихъ губерніяхъ имѣются надежныя статистическіе матеріалы, гдѣ необходимыя для оцѣнки свѣдѣнія объ урожаяхъ и цѣнахъ добыты и разработаны для небольшихъ районовъ. Центральнымъ Статистическимъ Комитетомъ собираются тѣ же свѣдѣнія по всѣмъ губерніямъ чрезъ волостныя правленія, послѣднія же основываются на показаніяхъ крестьянъ, большей частью преуменьшенныхъ изъ опасенія увеличенія податей.

Получаемый волостными правленіями статистическій матеріалъ не подвергается провѣркѣ на мѣстахъ и потому для оцѣнки отдѣльныхъ имѣній является мало примѣнимымъ.

Урожайныя свѣдѣнія Департамента Земледѣлія, собираемыя черезъ добровольныхъ корреспондентовъ, большею частью относятся къ хозяйствамъ, стоящимъ выше средняго уровня, и потому бываютъ всегда нѣсколько выше дѣйствительности.

Наиболѣе точныя данныя могутъ быть извлечены изъ хозяйственныхъ книгъ и записей имѣній, но, къ сожалѣнію, не

вездѣ эти записи ведутся. Поэтому оцѣнщику самому приходится *опредѣлять урожайность на основаніи фактическихъ данныхъ*, а также путемъ опроса мѣстныхъ жителей.

При оцѣнкѣ земель необходимо считаться съ цифрами среднихъ годовыхъ установившихся урожаевъ.

Въ мѣстностяхъ засушливыхъ, напримѣръ, на юго-востокѣ Россіи, средній урожай долженъ быть выведенъ за сравнительно продолжительный періодъ до 9—10 лѣтъ; тамъ же, гдѣ, благодаря климатическимъ и географическимъ условіямъ, урожай отличаются большей постоянностью (напримѣръ, въ сѣверо-западныхъ губерніяхъ), достаточно было бы ограничиться выводомъ среднихъ урожаевъ и за послѣднія 3—5 лѣтъ.

Обращаясь къ цѣнамъ на хлѣба, можно сказать, что въ мѣстностяхъ, имѣющихъ избытки хлѣба для продажи, въ торговыхъ пунктахъ, на пристаняхъ и станціяхъ желѣзныхъ дорогъ, подъ вліяніемъ спроса и предложенія, устанавливаются опредѣленные цѣны, находящіяся въ зависимости отъ уровня цѣнъ на международномъ рынкѣ.

Цѣны на мѣстахъ производства находятся здѣсь въ зависимости отъ цѣнъ на ближайшихъ торговыхъ пунктахъ и бываютъ выше или ниже, смотря по стоимости доставки къ этимъ пунктамъ. Конечно, на уровень цѣнъ могутъ вліять и мѣстные причины.

Въ мѣстностяхъ, не имѣющихъ избытковъ хлѣба (во многихъ раіонахъ нечерноземной полосы), нѣтъ указанныхъ крупныхъ рынковъ, а потому и сказаннаго выше вліянія рыночныхъ цѣнъ. Здѣсь преобладаетъ продажа хлѣба на мѣстѣ и цѣны носятъ болѣе случайный характеръ, обнаруживая иной разъ большія колебанія въ зависимости какъ отъ времени года, такъ и случайныхъ климатическихъ условій.

Крестьяне въ большинствѣ случаевъ продаютъ свой хлѣбъ только въ виду необходимости въ деньгахъ. Продажа хлѣба скупщикамъ обыкновенно происходитъ осенью, послѣ сбора урожая, по низкимъ цѣнамъ; весной тотъ же хлѣбъ продается по дорогой цѣнѣ.

## Ограниченія въ правѣ владѣнія, пользованія и распоряженія землею.

Доходность и стоимость земли находятся въ зависимости отъ возможности ею пользоваться въ полной мѣрѣ. Поэтому пріобрѣтаютъ важное значеніе всѣ ограниченія въ правѣ владѣнія, пользованія и распоряженія, которыми обременена данная земля.

Право собственности бываетъ неполнымъ, когда оно ограничивается въ пользованіи, владѣніи или распоряженіи другими посторонними, также неполными на то же самое имущество правами, каковыми являются: а) право участія въ пользованіи и выгодахъ чужого имущества и б) право угодій въ чужомъ имуществѣ.

Правомъ собственности, на основаніи опредѣленныхъ постановленій, пользуются также ограниченно: владѣльцы заповѣдныхъ наследственныхъ имѣній; владѣльцы имѣній временно заповѣдныхъ, владѣльцы имѣній, жалуемыхъ на правѣ маіоратовъ въ западныхъ губерніяхъ. Наконецъ, право собственности бываетъ также неполнымъ: а) когда отдѣляется отъ него право владѣнія и пользованія и б) когда отдѣляется отъ него право распоряженія.

Право посторонняго участія въ выгодахъ имущества бываетъ общее, когда оно установлено для всѣхъ безъ изъятія, и частное, когда участіе устанавливается единственно и исключительно въ пользу кого-либо изъ частныхъ владѣльцевъ.

**Право участія общаго.** Право участія общаго установлено закономъ въ слѣдующихъ случаяхъ; для прохода и проѣзда по большимъ дорогамъ, прогона скота, пользованія бичевникомъ на судоходныхъ и сплавныхъ рѣкахъ и берегами на озерахъ, гдѣ существуетъ рыбная ловля \*) и, кромѣ того, право

\*) Ширина береговой полосы на рѣкахъ подъ бичевникомъ должна быть оставлена владѣльцемъ для нуждъ судоходства и сплава въ 10 сажень отъ гребня берега; на озерахъ же, въ которыхъ рыбная ловля принадлежитъ не только ихъ владѣльцамъ, но и другимъ постороннимъ, или же рыбная ловля оставлена для вольнаго промысла, прибрежные владѣльцы должны оставить изъ своей земли также 10 сажень для пристанища ловцамъ и обсушки ихъ снастей.

это состоитъ въ запрещеніи строить мосты и мельницы на судоходныхъ рѣкахъ, а на малыхъ устраивать мосты, препятствующіе сплаву.

Проселочныя дороги, показанныя на планѣ спеціального межеванія и служація для сообщенія между селами и деревнями, относятся къ дорогамъ общаго пользованія, т. е. предназначены для общаго, а не частнаго прохода и проѣзда.

**Право участія частнаго.** Право участія частнаго въ пользованіи и выгодахъ чужого имущества въ каждомъ данномъ случаѣ не можетъ быть подразумѣваемо, но должно быть обосновано или на законѣ, или на договорномъ соглашеніи, или на вошедшемъ въ законную силу судебномъ рѣшеніи. Въ этихъ основаній оно, какъ самоуправное, не подлежитъ правительственной защитѣ.

Право это не пріобрѣтается давностью, но оно можетъ быть потеряно, если не осуществлялось въ теченіе 10 лѣтъ.

Право участія частнаго, основанное на договорномъ соглашеніи, должно быть облечено въ форму крѣпостного акта; для установленія этого права недостаточно домашняго условія, хотя бы оно и не оспаривалось въ теченіе давностнаго срока \*).

**Право угодій въ чужомъ имуществѣ.** Право угодій въ чужомъ имуществѣ можетъ состоять въ пользованіи лѣсами и другими угодіями для пастьбы скота, въ пользованіи лѣсами по праву вѣзда и въ пользованіи звѣриными, рыбными и другими промыслами на основаніи существующихъ актовъ укрѣпленія.

Право вѣзда въ лѣсъ состоитъ въ пользованіи строевымъ и дровянымъ лѣсомъ изъ чужихъ дачъ въ предѣлахъ домашнихъ нуждъ, безъ права вѣзжихъ владѣльцевъ торговать лѣсными матеріалами, ими вырубленными, и уступать другимъ свое право.

\*) Въ житейской практикѣ наибольшее значеніе имѣетъ ст. 442, 1 части X Тома Свода Закон. Гражданскихъ, по которой „владѣлецъ земель и покосовъ, въ верху рѣки лежащихъ, имѣетъ право требовать, чтобы сосѣдъ запрудами не поднималъ рѣчной воды и оною не подтоплялъ его луговъ, пашней и не останавливалъ дѣйствія его мельницы и чтобы хозяинъ противоположнаго берега рѣки не примыкалъ плотины къ его берегу безъ его согласія“.

Сервитуты. Въ ряду ограниченій въ пользованіи землей одно изъ первыхъ мѣстъ занимаютъ сервитуты, весьма распространенные въ Западной Россіи и состоящіе въ правѣ крестьянъ выпасать свой скотъ въ помѣщичьихъ лѣсахъ, на поляхъ и сѣнокосахъ послѣ уборки хлѣба и сѣна, въ правѣ рыбной ловли въ водахъ помѣщика. Кромѣ пастбищныхъ сервитутовъ, существуютъ, хотя значительно рѣже, преимущественно въ юго-западныхъ и привислинскихъ губерніяхъ, и лѣсные сервитуты, состоящіе въ правѣ крестьянъ на получение изъ владѣльческихъ лѣсовъ матеріала на починку строеній, огорожи, дровъ, а также въ правѣ другихъ побочныхъ пользованій, лишающіе владѣльца права рубить для продажи свой лѣсъ.

Право сервитута, какъ и вообще право угодій въ чужомъ имуществѣ, не приобрѣтается давностью. Доказательствомъ приобрѣтенія крестьянами какихъ-либо сервитутныхъ правъ могутъ служить только выкупные акты, которыми ихъ сервитутныя права были укрѣплены.

Между тѣмъ въ выкупныхъ актахъ сервитутныя правоотношенія часто бывають выражены крайне неясно, что служитъ причиной многочисленныхъ споровъ между помѣщиками и крестьянами. Споры эти, по разъясненію Сената, должны быть разрѣшаемы общими судебными мѣстами, такъ какъ дѣйствія крестьянскихъ учрежденій оканчиваются выдачей установленныхъ актовъ на отведенныя крестьянамъ земли. Только въ тѣхъ случаяхъ, когда при отграниченіи крестьянскихъ надѣловъ не было произведено опредѣленіе пространства и границъ предоставленнаго крестьянамъ по выкупному акту пастбищнаго сервитута, владѣлецъ имѣетъ право отграничить при содѣйствіи крестьянскихъ учрежденій всѣ сервитутныя пространства въ имѣніи. Опредѣленіе пространства и границъ сервитутныхъ площадей на мѣстѣ производится земскими начальниками.

Уничтоженіе сервитутовъ, предоставленное взаимному соглашенію крестьянъ и помѣщиковъ, почти всегда является дѣломъ очень труднымъ. Сервитуты представляютъ крайне уродливую форму землепользованія и ждуть своего уничтоженія законодательнымъ путемъ. Справки о сервитутныхъ правахъ крестьянъ могутъ быть получены въ губернскихъ присутствіяхъ.

Изъ указанныхъ выше ограниченій въ правѣ собственности остановимся только на двухъ случаяхъ, а именно, когда отъ права собственности отдѣляется: 1) право владѣнія и пользованія и 2) право распоряженія.

Когда владѣлецъ имущества, удержавъ за собою право собственности, отдѣлитъ отъ него владѣніе и передастъ его другому по договору или иному законному акту, тогда это отдѣльное владѣніе составляетъ само по себѣ особое право, пространство котораго опредѣляется тѣмъ актомъ, коимъ оно установлено, при чемъ отъ воли собственника зависитъ установить.

въ договорѣ такія ограниченія во владѣніи и пользованіи его имѣніемъ, какія признаетъ нужнымъ.

Передача права владѣнія и пользованія имѣніемъ преимущественно наблюдается при сдачѣ его въ аренду, а также при поступленіи имѣнія въ пожизненное пользованіе.

**Арендные договоры.** Арендные и лѣсорубочные договоры на продолжительные сроки также являются существеннымъ ограниченіемъ въ правѣ пользованія, такъ какъ землю, обремененную, напр., лѣсорубочнымъ контрактомъ, до окончанія его дѣйствія, нельзя раскорчевывать и обращать въ другой видъ угодій; доходъ съ имѣнія, сданнаго въ аренду, не можетъ быть увеличенъ до окончанія срока послѣдней.

Въ виду этого на срокъ имѣющихся въ имѣніи арендныхъ договоровъ и на условія ихъ при оцѣнкѣ земли надлежитъ обращать серіозное вниманіе.

Права на выкупъ земли арендаторовъ въ западныхъ губерніяхъ. Въ сѣверо-западныхъ и юго-западныхъ губерніяхъ имѣютъ значеніе права чиншевиковъ (вѣчныхъ арендаторовъ), а также права на выкупъ арендаторовъ по законамъ 19 января 1893 года (православные арендаторы), 4 іюля 1901 года (арендаторы единовѣрцы и старообрядцы) и 17 марта 1903 года (арендаторы — „вольные люди“).

Арендаторамъ предоставлено право выкупа своихъ участковъ, если послѣдніе находились въ ихъ фактическомъ пользованіи ко времени изданія указанныхъ выше законовъ и если дѣла о выкупѣ были возбуждены ими въ установленный закономъ срокъ.

Выкупная ссуда, поступающая владѣльцу имѣнія за отходящіе арендаторамъ участки, опредѣляется путемъ капитализаціи изъ 6% арендной платы, а такъ какъ послѣдняя въ большинствѣ случаевъ низка, то и выкупная ссуда бываетъ меньше дѣйствительной стоимости земли.

Арендаторы имѣютъ право выкупа культурныхъ угодій, бывшихъ въ ихъ пользованіи; закрѣпленіе за ними послѣднихъ создаетъ иногда чрезвычайную череполосицу, что очень обезцѣниваетъ имѣніе \*).

Дѣла объ арендаторахъ, имѣющихъ право выкупа, ведутся въ

\*) Впрочемъ, въ тѣхъ случаяхъ, когда занимаемый арендаторомъ— бывшимъ вольнымъ человѣкомъ, участокъ причиняетъ явный вредъ и стѣсненіе хозяйству землевладѣльца, послѣднему предоставляется право замѣнить такой участокъ въ полномъ его составѣ или часть его другимъ соответственнаго достоинства участкомъ, съ переносомъ строеній арендатора—вольнаго человѣка за счетъ владѣльца и съ вознагражденіемъ за причиненные ему убытки (ст. 726, 778, 799 Положенія Крестьян. Влад., т. IX).

Уѣздныхъ Сѣздахъ, мѣстныхъ же обслѣдованія по такимъ дѣламъ производятся земскими начальниками.

Необходимо имѣть въ виду, что закономъ были установлены крайніе сроки для подачи заявленій о выкупѣ. Поэтому въ настоящее время могутъ имѣть значеніе лишь тѣ заявленія арендаторовъ, по которымъ были заведены въ Уѣздныхъ Сѣздахъ или у земскихъ начальниковъ дѣла до установленнаго закономъ срока. Позднѣйшія заявленія о выкупѣ арендуемыхъ участковъ уже не имѣютъ значенія.

### Ограниченія въ правѣ распоряженія имуществомъ.

Обращаясь къ вопросу объ отдѣленіи права распоряженія имѣніемъ отъ права собственности, необходимо указать, что это отдѣленіе можетъ произойти или по довѣренности, данной отъ владѣльца другому \*), или по закону, когда имущество подвергается запрещенію въ совершеніи купчихъ и закладныхъ крѣпостей, или когда имѣніе поступаетъ въ опеку. (Ст. 542 т. X. ч. I. Св. Законовъ Гражд.).

Свѣдѣнія о лежащихъ на имѣніи запрещеніяхъ сосредоточиваются у старшихъ нотаріусовъ Окружныхъ Судовъ.

Продавать можно только имущество, не состоящее подъ запрещеніемъ. Изъ правила этого дѣлаются исключенія: 1) Если запрещеніе наложено по иску или взысканію въ извѣстной и опредѣленной суммѣ, то продажа имущества разрѣшается по внесеніи до утвержденія купчей крѣпости всей суммы иска или взысканія и устраненіи тѣмъ самымъ причины запрещенія. 2) Продажа имѣнія, состоящаго подъ запрещеніемъ по залогу въ кредитномъ установленіи, разрѣшается по правиламъ, изложеннымъ въ уставахъ кредитныхъ установленій. 3) Если запрещеніе наложено въ обезпеченіи какого-либо дохода, который владѣлецъ имущества обязанъ вносить въ пользу государственныхъ или общественныхъ заведеній, то продажа разрѣшается, когда обезпеченіе, утвержденное на имуществѣ, замѣнено будетъ постояннымъ и равнымъ доходомъ съ наличнаго капитала.

Продажа имѣнія, находящагося въ опекѣ по малолѣтству владѣльцевъ, совершается съ разрѣшенія Сената на основаніи соотвѣствующихъ законоположеній и правилъ.

\*) Право распоряженія, данное по довѣренности, не лишаетъ самого владѣльца права самостоятельно распоряжаться своимъ имуществомъ.



Право распоряженія является также ограниченнымъ, на основаніи особыхъ законоположеній, въ Западномъ Краѣ для имѣній: 1) инструкціонныхъ, 2) поіезуитскихъ и 3) ленныхъ.

Такъ называемыя *инструкціонныя* имѣнія образовались изъ проданныхъ въ Западномъ Краѣ лицамъ русскаго происхожденія имѣній казенныхъ, а также конфискованныхъ послѣ польскаго мятежа.

Обязанность пріобрѣтателей этихъ имѣній опредѣляется инструкціей отъ 23 іюля 1865 года., по которой имѣнія эти не могутъ быть передаваемы черезъ куплю, дареніе, наследованіе по завѣщанію, или инымъ какимъ-либо способомъ, лицамъ польскаго происхожденія и евреямъ.

Имѣнія эти также запрещается сдавать имъ въ аренду или управленіе и въ залогъ.

Въ случаѣ нарушенія этихъ правилъ инструкціонныя имѣнія отбираются въ казну.

Имѣнія *поіезуитскія*, т. е. оставшіяся послѣ іезуитовъ въ Западномъ Краѣ, бывшимъ полскимъ правительствомъ были переданы во владѣніе дворянамъ съ тѣмъ, чтобы купившіе платили съ оцѣночной суммы установленные проценты, а выручаемыя суммы шли на воспитаніе юношества, въ такъ называемый *эдукаціонный фондъ*.

По присоединеніи Западнаго Края къ Россіи, Высочайшимъ указомъ отъ 21 декабря 1807 года поіезуитскія имѣнія были признаны неотъемлемой собственностью.eduкаціоннаго фондуша, средства котораго были предназначены на содержаніе учебныхъ заведеній Виленскаго учебнаго округа.

Продажа и раздѣлъ этихъ имѣній могутъ быть произведены лишь съ разрѣшенія Управленія Государственныхъ Имуществъ. Лица польскаго происхожденія лишены права погашать лежащія на имѣніяхъ фондушевыя сборы и пріобрѣтать ихъ такимъ образомъ въ неограниченную собственность. Отчужденіе этихъ имѣній не можетъ быть вовсе совершено въ пользу лицъ польскаго происхожденія.

*Ленныя* имѣнія, пожалованныя еще польскими королями, сохранились въ весьма небольшомъ количествѣ. По дѣйствующимъ нынѣ законамъ ленныя имѣнія запрещается раздроблять путемъ наследованія. По смерти леннаго владѣльца имѣніе переходитъ во всей цѣлости къ одному изъ его сыновей. Продажа такихъ имѣній въ цѣломъ составѣ допускается лишь съ разрѣшенія Главноуправляющаго Землеустройствомъ и Земледѣліемъ. Ленныя имѣнія съ того же разрѣшенія можно распродавать при содѣйствіи Крестьянскаго Поземельнаго Банка по частямъ лицамъ русскаго происхожденія и православнаго вѣроисповѣданія).

Для остальныхъ имѣній Западнаго Края, принадлежащихъ лицамъ русскаго происхожденія, существуетъ общее ограниченіе, состоящее въ запрещеніи передавать ихъ въ собственность лицамъ польскаго происхожденія, за исключеніемъ продажи мелкихъ участковъ, не свыше 60 дес., съ разрѣшенія подлежащихъ губернаторовъ, католикамъ-крестьянамъ, а также другимъ лицамъ, ведущимъ крестьянскій образъ жизни.

Значительнымъ неудобствомъ въ пользованіи имѣніемъ является расположеніе внутри его чужихъ земель. Обстоятельство это должно имѣть особенно въ виду при покупкѣ имѣнія. Нерѣдко можно наблюдать, преимущественно въ западныхъ губерніяхъ, имѣнія, буквально испещренныя крестьянскими надѣльными полянами. Такая череполосица произошла вслѣдствіе закрѣпленія за крестьянами всей земли, находившейся въ ихъ пользованіи ко времени надѣленія.

**Лѣсоохранительныя ограниченія.** Право рубки лѣса и обращенія подлѣсной почвы въ другой видъ угодій въ частныхъ лѣсахъ регулируется лѣсоохранительнымъ закономъ, возлагающимъ наблюденіе за лѣсами на лѣсоохранительные комитеты.

При всѣхъ соображеніяхъ по обращенію подлѣсной почвы въ другой видъ угодій необходимо считаться съ разрѣшеніемъ лѣсоохранительнаго комитета, который смотря по лѣсистости данной мѣстности, по характеру почвы и состоянію лѣса въ имѣніи, опредѣляетъ площадь, которая, должна пойти подъ лѣсосбереженіе („охрану“). Въ этомъ отношеніи практика комитетовъ въ разныхъ мѣстахъ выработала различныя нормы. При покупкѣ земли крестьянами при содѣйствіи Крестьянскаго Банка подъ лѣсосбереженіе оставляется отъ 10 до 25 проц. общей площади покупаемаго участка. Очень часто участки совсѣмъ освобождаются отъ лѣсоохранительныхъ ограниченій, если подъ охрану отводится въ другомъ мѣстѣ имѣнія известная площадь.

### **Описаніе имѣнія.**

**Собираніе матеріаловъ для описанія имѣнія.** Приступая къ описанію имѣнія, прежде всего необходимо выяснитъ положеніе его относительно ближайшихъ городовъ, мѣстечекъ, станцій желѣзныхъ дорогъ, пристаней, фабрикъ и заводовъ и значеніе ихъ по сбыту сельско-хозяйственныхъ продуктовъ.

Близость населенныхъ пунктовъ, вызывая спросъ на продукты, повышаетъ доходность земли и отражается въ результатѣ на продажныхъ цѣнахъ на землю. Въ нѣкоторыхъ случаяхъ спросъ на землю и мѣстныя особенности приобрѣтають

доминирующее значеніе въ опредѣленіи продажной стоимости земли, при чемъ послѣдняя иногда не оправдывается дѣйствительнымъ и возможнымъ доходомъ отъ нея.

Такъ, въ низменныхъ, заливаемыхъ водой, мѣстностяхъ часто продаются по крайне дорогимъ цѣнамъ высокіе сухіе острова съ песчаной почвой, такъ какъ такія мѣста удобны для поселенія; узкія полоски пахотной земли часто прикупаются крестьянами къ своимъ землямъ (при черезполосномъ длинноземельи) также по весьма дорогимъ цѣнамъ и пр.

**Разсмотрѣніе плановъ и документовъ.** По выясненіи положенія имѣнія разсматриваются всѣ планы и документы, относящіеся къ данному имѣнію (купчія крѣпости, раздѣльные акты, хозяйственныя записи, квитанціонныя книги, окладные листы, выкупные документы сосѣднихъ крестьянъ, если послѣднимъ предоставлено право сервитута по землямъ имѣнія и проч.).

Планъ въ техническомъ отношеніи долженъ быть составленъ правильно, имѣть вездѣ надписи мѣръ линий и угловъ, румбы линий и обозначенія чужихъ владѣній. Отдѣльныя части имѣнія, если онѣ расположены близко одна отъ другой, должны быть соединены „ходовыми линиями“ \*).

Каждый планъ долженъ быть составленъ въ опредѣленномъ масштабѣ \*\*) съ показаніемъ количества удобной и неудобной земли, съ подраздѣленіемъ ея на виды угодій, и быть подписанъ землебромъ, имѣющимъ на то право.

На планѣ долженъ быть написанъ годъ его составленія, а подписью землебра удостовѣрено, что онъ снятъ съ натуры.

\*) Правильность плана въ техническомъ отношеніи можетъ быть провѣрена: 1) Подсчетомъ въ фигурахъ внутреннихъ угловъ, сумма которыхъ въ каждой фигурѣ должна удовлетворять формулѣ  $180 \times (n - 2)$ , гдѣ  $n$  = числу сторонъ многоугольника. 2) Провѣркой длины всѣхъ линий по масштабу и направленій по транспортиру. 3) Провѣркой площадей въ фигурахъ однимъ изъ трехъ способовъ: а) математическимъ, б) при помощи планиметра и в) при помощи такъ называемой „палетки“, — прозрачной пластинки, раздѣленной на десятины и квадратныя сажени. Вычисленіе площадей при помощи „палетки“ достигается приблизительное. 4) Провѣркой правильности соотношенія между румбическими и внутренними астролябическими углами.

\*\*) Обыкновенно планы составляются въ масштабѣ 100 саженей въ дюймѣ.

Планъ долженъ быть сходенъ съ натурой, какъ въ отношеніи показанныхъ на немъ границъ владѣнія, такъ и во внутренней ситуаци; провѣрка его производится оцѣнщикомъ при осмотрѣ имѣнія.

**Осмотръ земли и выясненіе обстоятельствъ, влияющихъ на ея стоимость.** Обходя границы участка, нерѣдко можно натолкнуться на неправильности въ обозначеніи границъ чужихъ владѣній, на невѣрно указанную длину линій. Обыкновенно провѣрка границъ имѣнія производится рекогносцировочно, при объѣздѣ ихъ или обходѣ.

Въ глаза могутъ броситься лишь грубыя ошибки, точная же провѣрка плана, въ случаѣ возникшихъ сомнѣній, можетъ быть произведена только при помощи геодезическихъ инструментовъ.

Для провѣрки внутренней ситуаци въ нѣсколькихъ направленіяхъ землемѣромъ проводятся въ натурѣ „контрольныя линіи“, во время прохожденія по которымъ отмѣчаются границы угодій. По окончаніи работы данныя съемки сличаются съ планомъ.

Обыкновенно же внутренняя ситуаци провѣряется оцѣнщикомъ глазомѣрно при объѣздѣ имѣнія, для чего, конечно, требуется извѣстный навыкъ.

Наибольшую трудность представляетъ провѣрка правильности внутренней ситуаци большихъ лѣсныхъ площадей.

Объѣздъ послѣднихъ производится по дорогамъ, отъ которыхъ необходимо въ ту и другую сторону производить осмотры мѣстности пѣшкомъ. При продажахъ лѣсныхъ имѣній очень часто оставляются не срубленными мѣста по всему протяженію дорогъ, вслѣдствіе чего неопытному оцѣнщику вся лѣсная дача можетъ показаться въ совершенно превратномъ видѣ.

Большую помощь при осмотрѣ земель, для ориентировки, можетъ оказать небольшой карманный компасъ съ дѣленіями на градусы.

Обходъ или объѣздъ границъ важенъ въ смыслѣ выясненія вопроса о томъ, нѣтъ ли земельныхъ споровъ въ данномъ имѣніи и захватовъ, ясно ли въ натурѣ обозначены границы, т. е. имѣются ли межевыя столбы, ямы, просѣки въ лѣсу.

О томъ, имѣются ли въ данномъ имѣніи земельные споры, можно узнать у смежныхъ владѣльцевъ и постороннихъ, не заинтересованныхъ въ дѣлѣ мѣстныхъ жителей.

Если бы оцѣнщику стало извѣстно о существованіи какого-либо спора или захвата земли, безусловно необходимо мѣстное изслѣдованіе и подробное выясненіе обстоятельствъ этого дѣла на основаніи опроса сторонъ.

Если захваты обнаружены, то необходимо опредѣлить также время, когда они произведены. Опредѣленіе срока захвата важно въ смыслѣ подсудности такого рода дѣлъ, такъ какъ если со времени захвата произошло не болѣе шести мѣсяцевъ, то дѣло о возстановленіи нарушеннаго владѣнія подсудно мѣстному земскому начальнику, при большемъ же срокѣ—общимъ судебнымъ мѣстамъ.

При череполосномъ владѣніи возможность захватовъ очень вѣроятна.

Есть еще имѣнія въ которыхъ не произведено окончательнаго отграниченія крестьянскихъ надѣловъ, т. е. протоколъ отграниченія еще не получилъ утвержденія.

Въ этомъ случаѣ право давности владѣнія не распространяется на сдѣланные крестьянами захваты, ибо при окончаніи размежеванія они должны получить лишь то количество земли, какое полагается имъ согласно выкупнымъ документамъ.

Но во всякомъ случаѣ наличность подобныхъ захватовъ является условіемъ, сильно понижающимъ цѣнность имѣнія.

О земельныхъ спорахъ и всякихъ ограниченіяхъ въ пользованіи и владѣніи землей иногда указывается въ купчихъ крѣпостяхъ, въ родѣ слѣдующихъ оговорокъ: „покупщику извѣстно, что при такой-то границѣ владѣльцемъ смежнаго имѣнія . . . захвачено примѣрно . . . десятинъ“; „что такими-то лицами предъявляются права на выкупъ арендуемыхъ ими участковъ на основаніи закона о вольныхъ людяхъ“; „что въ такихъ-то урочищахъ крестьянамъ деревень . . . входившихъ въ составъ имѣнія . . . предоставлено по лѣсамъ помѣщика право пастбищнаго сервитута“; „покупщикъ принимаетъ на себя обязательства, установленныя лѣсо-

рубочнымъ контрактомъ, заключеннымъ съ купцомъ такимъ-то“ . . . “ и т. д.

Но весьма нерѣдко такихъ оговорокъ въ купчихъ не дѣлается, и оцѣнщику необходимо о всѣхъ спорахъ, захватахъ и ограниченіяхъ, которыми обременено имѣніе, узнавать самому на мѣстѣ и получать справки изъ соответствующихъ учреждений.

Количество земли устанавливается на основаніи плановъ и актовъ владѣнія. Часто бываетъ, что количество земли по плану не совпадаетъ съ показаніемъ акта владѣнія. Объясняется это тѣмъ, что въ купчихъ крѣпостяхъ показываются иногда данныя актовъ, гдѣ количество земли нерѣдко опредѣляется приблизительно.

Сомнѣнія въ правильности показаннаго въ планѣ количества земли могутъ возникнуть по отношенію къ тѣмъ планамъ имѣній, окружная межа которыхъ состоитъ изъ большого числа мелкихъ линий, снятыхъ безъ провѣрки при помощи магистралей. Проведеніемъ указанныхъ выше контрольныхъ линий можно получить данныя для провѣрки показаннаго на планѣ количества земли.

При провѣркѣ плана по отношенію къ составу угодій весьма полезно имѣть подлинныя старыя планы имѣнія, свободныя отъ прикрасъ, часто встрѣчаемыхъ при продажѣ и залогѣ имѣній.

Окончательное установленіе состава угодій производится оцѣнщикомъ путемъ подробнаго осмотра имѣнія въ удобное время года.

По разсмотрѣніи плана намѣчается путь объѣзда имѣнія съ такимъ расчетомъ, чтобы онъ охватилъ всѣ части послѣдняго при наименьшей потерѣ времени.

Осматривая имѣніе необходимо прежде всего опредѣлить, каково положеніе даннаго имѣнія или его отдѣльныхъ частей: возвышенное, низменное или среднее по возвышенности; какова поверхность имѣнія—ровная или холмистая; если есть уклоны поверхности, то какъ велики они и какое имѣютъ направленіе; каково водоснабженіе имѣнія—рѣки, озера, пруды, водотечи, колодцы; какова глубина грунтовыхъ водъ въ предѣлахъ имѣнія.

Затѣмъ оцѣнщикъ при описаніи угодій особое вниманіе долженъ удѣлить опредѣленію почвенныхъ условій имѣнія.